



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310223

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019040-83.2023.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante SAULO SILVEIRA PIMENTA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO MARROCOS RESIDENCIAIS SALÉ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1019040-83.2023.8.26.0344

Apelante: Saulo Silveira Pimenta (Justiça Gratuita)

Apelado: Condomínio Marrocos Residenciais Salé

Autos em primeiro grau nº: 1019040-83.2023.8.26.0344

Juiz Prolator da Sentença: Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

1ª Vara Cível do Foro de Marília

VOTO Nº 22795

EMBARGOS À EXECUÇÃO. Despesas condominiais. Sentença que julgou o pedido improcedente. Insurgência do embargante.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Documentos suficientes para comprovação do crédito condominial. Configuração de título executivo extrajudicial. Inteligência do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Não demonstrada a entabulação de acordo. Manutenção da decisão.

Recurso improvido.

Cuida-se de embargos à execução opostos por **Saulo Silveira Pimenta** em face de **Condomínio Marrocos Residenciais Salé**, cujo pedido foi julgado improcedente (fls. 127/131). Na mesma oportunidade, o embargante foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) do valor dado aos embargos, ressalvado o fato de ser beneficiário da gratuidade de justiça.

Inconformado, recorre o embargante (fls. 134/140) pretendendo a reforma da sentença. Reitera a existência de acordo e a quitação do débito.

Recurso respondido (fls. 144/146).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Aduziu o embargante que “*Por motivos alheios à sua vontade, entre os meses de dezembro/2018 e fevereiro/2020 as taxas condominiais*

ficaram sem o respectivo pagamento, o que fez com que o Embargante procurasse a empresa responsável pela cobrança do Condomínio à época, a COB Consultoria, a fim de pagar o débito dos meses em aberto de forma parcelada. Foi então que, à época, por meio de sua procuradora instituída, sua ex namorada, o Embargante transacionou com a referida empresa, para pagamento do débito das taxas condominiais em atraso de forma parcelada.” (fls. 4). Sustentou, portanto, excesso de execução, diante do acordo entabulada para quitação dos débitos em atraso.

O condomínio apresentou impugnação argumentando inexistência de acordo, sendo certo que outra empresa foi responsável pela gestão no período dos atrasos.

Sobreveio decisão julgando improcedente o pedido, conforme descrito alhures. Pois bem. O recurso não comporta provimento.

Com efeito, a obrigatoriedade do pagamento mensal pelos condôminos das taxas condominiais, mediante rateio, decorre de Convenção Condominial, do artigo 12 da Lei 4.591/64 e dos artigos 1.336 e seguintes do Código Civil.

Assim, diferentemente do que alega o apelante, os valores cobrados, a título de cotas condominiais, foram devidamente comprovados, servindo os documentos carreados para embasar execução de título extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Neste sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal:

“APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – PROCESSUAL CIVIL – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR, EQUIVOCADAMENTE, TER CONSIGNADO A AUSÊNCIA DE CÓPIA DA PETIÇÃO INICIAL DA EXECUÇÃO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO NO CASO CONCRETO – NULIDADE AFASTADA – A sentença, a despeito de ter consignado a existência de vício formal, apreciou o mérito da demanda, julgando improcedente a pretensão dos embargantes – Logo, no caso concreto, não há falar em qualquer nulidade, porquanto não foi demonstrada a ocorrência de qualquer prejuízo à parte interessada, em observância ao princípio “pas de nullité sans grief” – Precedentes do STJ – PRELIMINAR REJEITADA. DESPESAS CONDOMINIAIS – REGULARIDADE DAS COBRANÇAS COMPROVADA

PELO CONDOMÍNIO – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO PELA PARTE EMBARGANTE – MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS – Cobrança de despesas condominiais, ordinárias e extraordinárias – Ao contrário do que afirmam os embargantes em suas razões recursais, consta dos autos cópias das atas das assembleias do condomínio, consignando a aprovação e o rateio das despesas condominiais, ordinárias e extraordinárias, ora cobradas – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO” (TJSP; Apelação 1037265-26.2017.8.26.0001; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2018; Data de Registro: 31/08/2018)

“Agravado de instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que determinou a comprovação documental do crédito executado, ou, se o caso, o aditamento da inicial para ação de cobrança. Insurgência do exequente. Ata da assembleia geral de constituição do condomínio em que foi aprovada a previsão orçamentária para as despesas ordinárias, fundo de reserva e rateio extra é documento suficiente para a comprovação do crédito executado. Art. 784, X CPC/15. Aplicabilidade ou não do art. 323 do CPC/15 à ação de execução, que não foi objeto da decisão agravada. Não conhecimento. Agravo provido, na parte conhecida” (TJSP; Agravo de Instrumento 2020866-05.2017.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2017; Data de Registro: 29/03/2017)

Ao contrário do que faz crer o embargante, todavia, não comprovou a existência de acordo e parcelamento dos débitos em atraso. Destarte, não demonstrado o pagamento das despesas condominiais pelo embargante, de rigor a manutenção da decisão.

Consoante asseverado pelo julgador de primeiro grau, *“No entanto, o embargante deixou de apresentar prova documental a respeito da existência do acordo. A tratativa apresentada via whatsapp não serve a confirmar sua alegação, até porque o fato de o ex-síndico lhe repassar um contato de terceira pessoa não é suficiente para comprovar a existência do acordo muito menos da quitação. A respeito disso, vale destacar que o embargante não demonstrou ter*

realizado contato com a pessoa indicada (fls. 27), deixando de obter informações ou provas da existência do acordo. De outro lado, deve-se ter em conta que o próprio embargante admitiu que o acordo foi assumido por uma namorada que, à época, o representava perante o embargado. No entanto, alega que a referida pessoa não é mais sua namorada e não mais tem contato com ela. Além disso, também afirmou que o pagamento do acordo era realizado mediante repasse da ex-namorada à empresa terceirizada, mas nada comprovou a respeito.” (fls. 128).

Aduz Nelson Nery Junior, em “Código de Processo Civil comentado e legislação processual extravagante em vigor”, Editora Revista dos Tribunais, 8ª Edição, fls. 1110: *“Despesas condominiais não constituem dívida civil contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou pelos filhos que sejam proprietários e que residam no imóvel. São obrigações derivadas do rateio, ou seja, são despesas assumidas pela própria coisa, não pelos residentes, mas pela residência, na proporção de suas dimensões ou do que estabelece a convenção; são gravames 'propter rem'; desse modo, não podem ficar ao obrigo da L 8009/90 art. 1º, conforme interpretação da L 8009/90 3º IV”.*

Ainda, alinhe-se que já houve pronunciamento dos Egrégios Tribunais Superiores acerca do tema:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. DECORRÊNCIA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. 1. A relação condominial é, tipicamente, relação de comunhão de escopo. O pagamento da contribuição condominial [obrigação propter rem] é essencial à conservação da propriedade, vale dizer, à garantia da subsistência individual e familiar --- a dignidade da pessoa humana. 2. Não há razão para, no caso, cogitar-se de impenhorabilidade. 3. Recurso extraordinário a que se nega provimento.” (RE 439003, Relator(a): Min. EROS GRAU, Segunda Turma, julgado em 06/02/2007, DJ 02-03-2007 PP-00046 EMENT VOL-02266-04 PP-00835 RJP v. 3, n. 15, 2007, p. 119-121 LEXSTF v. 29, n. 340, 2007, p. 259-263 RDDP n. 51, 2007, p. 137-138 RNDJ v. 8, n. 89, 2007, p. 75-77 RSJADV ago., 2007, p. 41-42)

“AÇÃO RESCISÓRIA. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE ERRO DE FATO E VIOLAÇÃO MANIFESTA A NORMA JURÍDICA. ARTS. 966, V E VIII, DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA.

COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA COMPANHEIRA E MEEIRA. REGULAR INTIMAÇÃO DA PENHORA. FATO EXISTENTE. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI 8.009/90. OBRIGAÇÕES "PROPTER REM". LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. DÍVIDA SOLIDÁRIA. DECISÃO RESCINDENDA EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESCISÃO DO JULGADO. PEDIDO RESCISÓRIO PROCEDENTE. 1. Pedido desconstitutivo de decisão desta Corte que, reformando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, reconhecendo como "bem de família a parte da meeira objeto de constrição e, por conseguinte, a impenhorabilidade do imóvel em sua totalidade". 2. No âmbito de ação rescisória, o erro de fato se configura quando o julgado que se pretende rescindir admita fato inexistente ou quando considerar inexistente fato efetivamente ocorrido, sendo indispensável, em ambos os casos, que o fato não represente ponto controvertido sobre o qual o juiz deveria ter se pronunciado. 3. Configuração do erro de fato consistente na afirmação da inexistência de intimação da embargante-meeira da penhora da metade ideal de imóvel de sua propriedade. 4. Cabimento da ação rescisória fundada em violação manifesta a norma jurídica na hipótese em que a decisão rescindenda está em desarmonia com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça. 5. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais. 6. "Com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação 'propter rem', o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário" (AgRg no REsp 1510419/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 19/12/2016). 7. "Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais" (AgRg no AREsp 213.060/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 06/11/2012). 8. DEMANDA RESCISÓRIA JULGADA PROCEDENTE PARA, EM JUÍZO RESCINDENDO, DESCONSTITUIR A DECISÃO PROFERIDA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL N. 490.442/SP E, EM JUÍZO RESCISÓRIO, CONHECER DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL." (AR 5.931/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 21/06/2018)

No mais, o apelante nada trouxe aos autos que pudesse ocasionar a modificação da decisão em primeiro grau. Por derradeiro, majoro os honorários devidos pelo apelante para 20% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade.

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR